新豐（山崎地區）都市計畫土地使用分區管制要點

一、本要點依都市計畫法第二十二條、第三十一條及該法台灣省施行細則第三十二條之規定訂定之。

二、本計畫劃設下列土地使用分區：

1. 住宅區。

2. 商業區。

3. 工業區。

甲種工業區：工甲一。

乙種工業區：工乙一、工乙二。

4. 農業區。

三、住宅區以建築住宅為主，其建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分一八〇。

四、商業區內以建築商店及供商業使用之建築物為主，其建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分三〇〇。

五、工業區之建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分二一〇。

六、市場用地之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分二四〇。

七、學校用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率國中以下不得大於百分一五〇，高（中）職不得大於百分之二〇〇。

八、機關用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分二百五十。

九、凡建築基地為完整之街廓或符合左列各款規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第二項規定增加興建樓地板面積：

1. 基地有一面臨接寬度在八公尺以上之道路，其臨接長度在二十五公尺以上或達周界總長度五分之一以上者。

2. 基地面積在商業區為1000平方公尺以上，在住宅區、機關用地為1500平方公尺以上者。

依前項規定所增加之樓地板面積(ΔFA)按左式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之百分之二十。

$$\Delta FA = S \times I$$

A：基地面積。

S：開放空間有效總面積（其定義與計算標準依內政部訂頒『未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法』之規定）。

「：鼓勵係數，依左列規定計算：

1. 商業區： $I=2.89\sqrt{S/A-1.0}$

2. 住宅區、機關： $I=2.04\sqrt{S/A-1.0}$

十、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。

十一、本要點未規定之事項，依其他法令規定辦理。